

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

26.02.2013

נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 70/114/03/2

שם תוכנית: מלון אסטרל סיסייד

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>12/11/13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>2/15/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להוסיף שטחים עיקריים (סה"כ 255 חדרי מלון לאחר התוספת), להגדיר את שטחי השירות ולהוסיף שימושים מסחריים בשטח מלון אסטרל סיסיד בחוף הצפוני באילת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מלון אסטרל סיטייד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

70/114/03/2

מספר התוכנית

6.198 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 5

31.12.12

תאריך עדכון
המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון
המוסמך להפקיד את
התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

אילת

קואורדינטה X 195,375
קואורדינטה Y 384,825

1.5.2 תיאור מקום

מלון אסטרל סיסיד, החוף הצפוני באילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

אילת

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה

באר שבע

יישוב

אילת

שכונה

החוף הצפוני אילת

רחוב

תרשיש

מספר בית

6

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40179	בהסדר	חלק מהגוש		6 (ארעית)
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.				

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12/114/03/2	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
12/114/03/2 -	שינוי	תכנית זו משנה את הוראותיה של תוכנית 12/114/03/2	3248	23.5.1981
101/02/2 -	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראותיה של תוכנית 101/02/2	2893	17.2.1983

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	--	14	--	31.12.12	יהודה פייגין – אדריכלים	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	--	1	31.12.12	יהודה פייגין – אדריכלים	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה אך מחייב ביחס לגובה המבנה ומיקום שטחי המסחר	משתנה	--	1	31.12.12	יהודה פייגין – אדריכלים	ועדה מחוזית	
נספח תנועה וחניה	מנחה אך מחייב לגבי הסדרת החניות	1: 250	--	1	31.12.12	לנדיוז תכנון תנועה וכבישים בע"מ	ועדה מחוזית	
דו"ח הערכת סיכונים ססמיים	מנחה	--	3	--	31.12.12	דוד דוד וישי דוד ביסוס מבנים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח עצים בוגרים	מנחה	1: 250		1	31.12.12	יקי ננר	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	--	--	--	מלונות אסטרל בע"מ (ע"י מורשה החתימה מר אשר גבאי)	52-003355-6	ת.ד. 950 אילת	08-6333342	052-3750480	08-6318006	asher@ilshar.co.il

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	לא רלוונטי									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	--	--	מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל	--	קרית הממשלה רחוב התקוה 4 באר שבע	08-6264333		08-6264250		
חוכרת	--	--	מלונות אסטרל בע"מ (ע"י מורשה החתימה מר אשר גבאי)	52-003355-6	ת.ד. 950 אילת	08-6333342	052-3750480	08-6318006	asher@ilshar.co.il	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל יהודה פייגין	8517732	07199	יהודה פייגין – אדריכלים		רח' מעלה הצופים 19 רמת-גן	03-6738478		03-6738476	fegin@feiginarch.co.il
מודד	מודד אלון בן נתן	59087437	839	-		משעול הלילך 6 אילת		054-4205030		
יועץ תנועה	אלי גיאן מהנדס	012106738	35830	לנדיוז בע"מ		המסגר 28 תל אביב	03-5615155	050-5209283	03-5617659	landuse@bezeqint.net
אגרונום	יקי ננר	052894011		יקי ננר		ת.ד. 16152 אילת	08-6379561	052-2710724		nenner@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
המגרש	מגרש 3 לפי תכנית 12/114/03/2

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הוספת שטחים עיקריים לצורך חדרי מלון ושטחים ציבוריים, הגדרת שטחי שירות והוספת שימושים מסחריים לאורך הטיילת ובמרתף המלון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הוספת שטחים עיקריים בשיעור של 16% משטח המגרש לצורך הוספת חדרי מלון ושטחים ציבוריים.
2. הוספת שטחי שירות וחניה בשיעור של 118% משטח המגרש.
3. הוספת שטחים מסחריים בהיקף של 2,000 מ"ר (שטח עיקרי) לאורך הטיילת המסחרית ובמרתף המלון.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

			סה"כ שטח התוכנית – 6.198 דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		11,838	+992	10,846	שטחי עיקרי במ"ר	תיירות
		2,000	+ 2,000	--	שטחי עיקרי במ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מלונאות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100.0	6,198	מלונאות	←	100.0	6,198	מלונאות ונופש א'
100.0	6,198	סה"כ		100.0	6,198	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלונאות – תא שטח מס' 1	
4.1.1	שימושים	
א.	חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כינוסים, מטבח, מסעדות ואולמות אירועים, מועדון הכולל חדרי כושר וספורט, בריכות שחיה, מתקני ספורט, וכל שימוש אחר הדרוש למלון. תכנון המלון יהיה בהתאם לתקנים התקפים לתכנון וסיווג בתי מלון של משרד התיירות.	
ב.	מסחר בשטח עיקרי של עד 2,000 מ"ר בשטח המסומן בתשריט עם הנחיות מיוחדות.	
ג.	שטחי שירות נלווים, כגון: מחסנים, חניה, כבשים ("רמפות"), חדר אשפה, מתקנים ושרותים טכניים וכל שטחי השרות המועילים למלונאות וכן כל שטחי השירות הנדרשים עפ"י החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.	
4.1.2	הוראות	
א.	גובה המבנים	מספר הקומות יהיה עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כמתואר בנספח הבינוי.
ב.	חניה	תותר התקנת מרתפי חניה מתחת למגרש ב"קו בניין 0", ככל שידרש לשם עמידה בתקני החניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ייעוד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר								אחוזי בניה כוללים (%)	מספר חדרים	גובה מבנה מעל פני הים במטרים לא כולל מעקות	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה במ"ר	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי				צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מלונאות	מלונאות	1	6,198	10,438	3,427	1,400	1,700	19,165 (1)	309%	עד 255	28.65 (3)	5	3	על פי התשריט					
					2,000 (4)	200													
				חניה					8,642	118%									

הערות לטבלה:

(1) השטחים העיקריים חושבו עפ"י השטחים המותרים במגרש 3 לפי תכנית 12/114/03/2 שהינם בשיעור 175%. בהתאם לתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ניתן היה להוסיף עד 16% שטחים עיקריים לתכנית שהופקדה לפני כ"ט בתמוז תשמ"ט (1.8.1989). כלומר, סך השטחים העיקריים המותרים שניתן היה להתיר הינו 191%. השטח המדוד של מגרש 3 הינו 6,198 מ"ר ולפיכך שטח הבניה המותר הינו 11,838 מ"ר. בנוסף, בגין החלטת עיריית אילת שלא לחשב שטחי מעברים כשטחי שירות, קיימת תוספת של 2,000 מ"ר שטחים עיקריים.

(2) בנוסף לשטחים האמורים בטבלה תותר הקמת מרפסת מקורה בשטח של עד 12 מ"ר לכל יחידת ארוח לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

(3) לגובה המבנה ניתן יהיה להוסיף את הגובה הדרוש עבור קומה טכנית, אנטנות ותריסים בכפוף לאישור רת"א. לא יינתנו חריגות לגובה המבנה כפי שאושר, אלא לאחר סיום הפעילות התעופתית בשדה התעופה אילת.

(4) שטחי המסחר ימוקמו בהתאם לנספח הבינוי המנחה: 1,000 מ"ר במפלס הטיילת, 1000 מ"ר במפלס המרתף תחתון. לא תותר המרת שטחים ממלונאות למסחר. סטיה מהנחיות אלה תחשב סטייה נכרת מהתכנית.

6. הוראות נוספות

6.1	מערכות מים, ביוב וחשמל															
	1. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל מערכות העירוניות באילת, ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אילת. מהנדס העיר רשאי להורות על ביצוע קווי תשתית עירוניים כגון ניקוז וכד' ובכל אחד המשטחים הכלולים בתכנית ובתאום עם הרשויות המוסמכות. 2. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: <table><tr><td>סוג קו חשמל</td><td>מרחק מתיל חיצוני</td><td>מרחק מציר הקו</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח נמוך</td><td>3 מ'</td><td>3.5 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td><td>5 מ'</td><td>6 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td><td></td><td>20 מ' (קיים או מוצע)</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td><td></td><td>35 מ' (קיים או מוצע)</td></tr></table> אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.	סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ' (קיים או מוצע)	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ' (קיים או מוצע)
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ' (קיים או מוצע)														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ' (קיים או מוצע)														
6.2	עיצוב אדריכלי ומערכות טכניות															
	מערכות מיזוג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש, לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור ממהנדס הועדה של מזגני אויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, אלא מקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כני"ל. ככל שיוקנו על גג האגף המזרחי (בסמוך למגרש 6 לפי תוכנית 12/114/03/2) מערכות טכניות (רעשות (כגון מיזוג ומעליות), יבוצע פיתרון אקוסטי למיזעור הרעש.															
6.3	חומרי גמר															
	מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהוו חלק בלתי נפרד מתכניות הבקשה לקבלת היתר בניה. חומרי הגמר לגימור המעטפת יהיו מטיח, אבן או אלומיניום, זכוכית ועץ. לא יהיה שימוש ביותר מ-4 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית, חומר הגימור הדומיננטי יהיה קשיח, חומרי הגמר נוספים – באם יהיו כאלה ישמשו לגיוון מקומי בלבד, השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בבקשה להיתר בניה.															
6.4	תנאים למתן היתר בניה															
	היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י בקשה להיתר מכוחה של תכנית זו ובתנאים להלן: א. אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית שתכלול תכנית לפיתוח השטח ומערכות התשתית. ב. סיכונים ססמיים: 1. עמידות מבנים בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. 2. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פונטציאל הגברה של תאוצות קרקע שהותר באיזור. 3. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. ג. תנאי למתן היתר בניה בתחומי התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה מבנים, להנפת מתקני עזר להקמת המבנה, ומילוי תנאים לסימון והארה מפני מכשולי טיסה. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ להעתקה, יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות.															

6.5	בטיחות טיסה
א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שי"ת אילת, לא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה להגבלות הקיימות. ב. הגובה הממירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. ג. במידה ותופסק הפעילות התעופתית הקיימת בשדה התעופה אילת, ישתנה הגובה המותר לבניה וזאת בתיאום הגבהים למבנים, עם רשות התעופה האזרחית. ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, אישור רשות התעופה האזרחית. ה. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.	

6.6	תנועה וחניה
מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.	

6.7	היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לביצועה של התכנית – 15 שנים

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מלונות אסטרל בע"מ ע"י אשר גבאי	חתימה: מלונות אסטרל בע"מ ח.פ. 52003556	תאריך: 24/2/13
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם: יהודה פייגן אדריכלים בע"מ	חתימה: פייגן אדריכלים (1995) בע"מ מעלה הצופים 19 ר"ג טל: 6738478	תאריך: 11.2.13
תאגיד:	מס' רשיון אדריכל פייגן מורה 199	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: אשר גבאי	חתימה:	תאריך: 24/2/13
תאגיד: לא רלוונטי	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם: מלונות אסטרל בע"מ ע"י אשר גבאי	חתימה: מלונות אסטרל בע"מ ח.פ. 52003556	תאריך: 24/2/13
תאגיד:	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם: מדינת ישראל ע"י ממ"י	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:		

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יהודה פייגין, מספר זהות 8517732.

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 70/114/03/2 ששמה מלון אסטרל סיסיד (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 07199

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. אלון בן נתן מודד תשריטים

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

פייגין אדרכלים (1995) בע"מ

מעלה הצופים 11 ד"ג טל: 6738478

מס' רשיון אדריכלות פייגין יהודה 7199

11.2.13

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אליהו גיאן (שם), מספר זהות 012106738

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35830
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום תנועה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לנדל
תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ
03-561517
חתימת המצחיק

17-2-13
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☐ מדידה גרפית.
☒ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 21/02/2013 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

אלון בן נתן _____ 839 _____
 שם המודד מספר רשיון
 תאריך _____
 חתימה _____

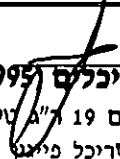
2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

אלון בן נתן _____ 839 _____
 שם המודד מספר רשיון
 תאריך _____
 חתימה _____

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

11.2.13

עורך התוכנית: יהודה פייגין תאריך: 4-7-11 חתימה: 

פייגין אדריכלים (1995) בע"מ

מעלה הצופים 19 ח"ט: 6738478

מספר תעודת זהות: 7199

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המציינים את חובותיהם של יחידים.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה.	V	
		אם כן, פרט: נספח בינוי ונספח תנועה וחניה	V	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	V	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	V	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	V	
		אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב	V	
		מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
איחוד וחלוקה		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
טפסים נוספים	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	V	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	V	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	V	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	V	
שמירה על עצים בוגרים		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	V	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

פייגין אדריכלים (1995) בע"מ

11.2.B

עורך התוכנית: יהודה פייגין תאריך: 15.9.11 חתימה: מעלה חנוכים 19 ר"ג טל: 6738478

מס' רישון אדריכל מנהל/הנדסה 7199

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	לא רלוונטי		

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע	• התוספת אינה חלה.		
חקלאית ושטחים פתוחים			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	וולחוף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	לא רלוונטי	
סעיף 109 (ב)	לא רלוונטי	

